633/01

Den 26. november 2001 blev i sag nr. 55.505:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Tryg i Unibank
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg-Baltica Forsikring Tryg i Unibank, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens skiffertag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid.

Klageren overtog den forsikrede ejendom i september 2000, og i december 2000 opdagede han, at taget var utæt.

Af tilstandsrapport af 26/4 2000 fremgår bl.a.:

"

8.1 Tagbelægning	K1	Lidt mosbegroninger og 2 skadede skifer, fra rygnings /gratrep. Søm, skruer etc. fra rep ligger på tag.

...

8.0 Tagkonstruktion ...
Taghældning ...
15-35 grader ☒ A"

Af taksatorrapport af 8/12 2000 fremgår bl.a.: "*Sydvest side af skiffertag utæt, dette skyldes traditionel nedbrydning af disse typer tage, alder på taget gør, at skifferkitten slipper og bliver derved utæt mellem skifre, så når det regner og blæser samtidig presses vand op gennem skifre og ind på loftet, med skade på lægter-isolering og i værste fald også skade på lofterne. ...* Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er? *Ja, på disse tage er belægningen værdiforringet med ca. 50 % i gennemsnit, gavle og sider har længere levetid.*"

Selskabet har herefter afvist at udbetale erstatning med den ovenfor anførte begrundelse.

Klageren har nedlagt påstand om fuld erstatning, subsidiært delvis erstatning. Klageren henviser til, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at taget er eller har været utæt.

I skrivelse af 23/4 2001 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.: "**Begrundelsen for afslaget** Vores kundes ejendom er opført i 1965. Taget er 35 år gammel, og tagbelægningen består af fiberarmerede skiferplader. Ved vores besigtigelse i november 2000 kunne det konstateres, at vandet trænger ind flere steder på den sydvest vendte side af taget. Vandet trænger ind ved utætheder i tagbelægningen. Disse utætheder er opstået, fordi den kitmasse, som sidder mellem skiferpladerne med tiden slipper og revner. Denne naturlige proces fremmes, når taget har mosbegroninger. Virkningen forstærkes yderligere, når denne type tagbelægning oplægges på et tag med en taghældning under 35 grader. Vi henviser i den forbindelse til BYG-ERFA erfaringsblad 93 02 17, som beskriver den sædvanlige nedbrydningsproces i forhold til vejrligets påvirkninger. Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at taget er lagt op med en taghældning på 25-30 grader, og at tagbelægningen havde mosbegroninger. Disse iagttagelser fremgår tillige af tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige nævner mosbegroningen på taget under registreringen af skader og tegn på skader. Vi henviser til tilstandsrapporten side 5, pkt. 8.1 og 13, pkt. 8.0. Da utæthederne efter sædvanlig byggeteknisk opfattelse herefter må anses som en konsekvens af kitningens naturlige nedbrydningsproces, fastholder vi vores afvisning med den begrundelse, at utæthederne i taget alene er en følge af sædvanlig slid og ælde. Herudover begrunder vi vores afslag med, at tagbe-

lægningen har udtjent sin levetid. Vores vurdering hviler på en konkret vurdering, foretaget ved vores bygningstaksators besigtigelse af ejendommen. Denne vurdering bekræftede, at taget er udtjent. Vi henviser endvidere til levetidstabellen fra Skafor, nr. 318, Tagbeklædning SfB 47, Eternitskifer. Det relevante miljø er "udsat miljø", dels fordi det pågældende tag ikke er blevet tilstrækkelig vedligeholdt, hvilket den konstaterede mosbegroning bevidner, dels fordi taget er oplagt med en taghældning på under 35 grader, og fordi der samtidig med den lave taghældning er anvendt kitmetoden til oplægningen. Det bemærkes, at levetidstabellen giver nogle eksempler på et udsat miljø. Der anføres f.eks. problemer med utætte kitsamlinger ved taghældninger mindre end 35 grader. Dette svarer nøjagtigt til de faktiske forhold, som vores bygningstaksator har observeret ved sin besigtigelse af taget/tagbelægningen. Det er herefter vores opfattelse, at der ved den fornødne reparation/udskiftning af vores kundes tagbelægning alene er tale om en almindelig udskiftning eller reparation af en udtjent bygningsdel. Vi henviser til forsikringsbetingelserne, hvoraf der fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid. På denne baggrund fastholder vi vores afgørelse om, at det utætte tag ikke er dækket over ejerskifteforsikring."

Der er fremlagt 6 billeder af taget for nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**2 Hvad dækker forsikringen ikke** ... forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid ... **4 Hvorledes beregnes erstatningen** ... Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet mere end 30% i forhold til dets nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadeforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at skiffertagets levetid er udløbet. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise skaden.

Efter at have gennemgået sagen, herunder de fremlagte billeder og taksatorens rapport, finder nævnet, at tagets værdiforringelse skønsmæssigt kan fastsættes til 50 %.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg-Baltica Forsikring Tryg i Unibank, skal anerkende, at den omhandlede skade på skiffertaget er omfattet af forsikringsdækningen, og skal – under hensyntagen til værdiforringelsen – betale klageren den erstatning, som han herefter har krav på.

Poul Sørensen
formand